

Sygn. akt: I C 986/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2019 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko B. O.

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. I C 986/18

UZASADNIENIE

Powódka **K. S.** domagała się zasądzenia od pozwanej **B. O.** kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.01.2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), pozwana zaś obowiązana była do uiszczania czynszu miesięcznego do dnia 10-go każdego miesiąca. Jak wskazała, pozwana wezwała powódkę do usunięcia wad lokalu, stwierdzonych w trakcie trwania umowy najmu, a następnie wysłała do powódki wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego bez zachowania terminu wypowiedzenia, a to z uwagi na niesprawną instalację grzewczą oraz niesprawny piec na pelet, a także niesprawną klimatyzację w sali balowej. Zdaniem powódki zarzuty pozwanej dotyczące stanu technicznego lokalu użytkowego nie mogły skutkować skutecznym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu, albowiem pozwana przyjmując przedmiot najmu wiedziała o stanie technicznym lokalu użytkowego i nie zgłaszała w tym przedmiocie uwag. To z kolei skutkować winno obowiązkiem po stronie pozwanej zapłaty czynszu za najem spornego lokalu użytkowego za miesiąc styczeń 2018 r.

Pozwana **B. O.** wniosła o oddalenie powództwa w całości. Żądała nadto zasądzenia od powódki kosztów procesu. Co do zasady nie kwestionowała przy tym zawartej z powódką umowy najmu lokalu użytkowego na potrzeby prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej w postaci domu weselnego, wskazała jednak, że powódka nie informowała pozwanej o jakichkolwiek wadach lokalu, w tym o niesprawnej instalacji grzewczej, zapewniając że wszystko w lokalu

jest sprawne. Ostatecznie, jak wskazała pozwana, przedmiot umowy najmu nie nadawał się do umówionego użytku, albowiem już przy pierwszym uruchomieniu pieca pękły kaloryfery w pokoju socjalnym, przy drugim pękły w sali głównej, organizowanie zaś imprez okolicznościowych okazało się znacznie utrudnione z uwagi na niską temperaturę w pomieszczeniach oraz unoszący się dym. Wskazała także, że mąż powódki zasłabł przy próbie naprawy spornego pieca. Pozwana podniosła, że z powodu zaistniałej sytuacji zmuszona była odwołać zaplanowane i opłacone imprezy, co w konsekwencji spowodowało u niej straty. To wszystko, zdaniem pozwanej uzasadniało rozwiązanie umowy najmu w trybie natychmiastowym, a tym bardziej nie może skutkować obciążeniem pozwanej czynszem za miesiąc styczeń 2018 r.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 9 października 2017 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), składającego się z 3 poziomów, o łącznej powierzchni 800 m². Lokal został wynajęty przez pozwaną na potrzeby prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w postaci domu weselnego.

W chwili zawarcia niniejszej umowy lokal był wyposażony w piec grzewczy przeznaczony do ogrzewania lokalu. W momencie zawierania umowy powódka nie informowała pozwanej o jakichkolwiek wadach lokalu, w tym o niesprawnej instalacji grzewczej, zapewniając że wszystko w lokalu jest sprawne. Jednocześnie mąż powódki M. S. (1) poinformował męża pozwanej D. O., że aby ogrzać cały lokal wystarczy wsypać do pieca dwa woreczki peletu.

(dowód: zeznania świadka P. O.- k. 114v, zeznania świadka A. B. – k. 114v-115)

Treść § 4 punkt 2 umowy ustala określenie czynszu miesięcznego jaki pozwana była zobowiązana uiszczać powódce do dnia 10-go każdego miesiąca. Dodatkowym zabezpieczeniem umowy najmu było ustanowienie dwóch poręczycieli w formie dwóch umów poręczenia zawartych w dniu 9 października 2017 r. przez D. O. oraz A. B. (2).

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego – k. 12-12v,

umowy poręczenia – k. 14-15)

W dniu 13 grudnia 2017 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia wad lokalu, wskazując na niesprawną instalację grzewczą, niesprawny piec na pelet oraz niesprawną klimatyzację na sali balowej. W wezwaniu wskazano termin na usunięcie wad do 27.12.2017 r. W dniu 28 grudnia 2017 r. pozwana wysłała do powódki wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego bez zachowania terminu wypowiedzenia powołując się na w/w okoliczności.

(dowód: wezwanie do usunięcia wad z dnia 13.12.2017 r.- k. 16,

wypowiedzenie umowy najmu lokalu – k. 17)

W dniu 30 grudnia 2017 r. w wynajętym lokalu została przeprowadzona naprawa mechanicznie uszkodzonej instalacji elektrycznej urządzenia grzewczego.

Jednocześnie w dniu 5 stycznia 2018 r. do pozwanej zostało skierowane pismo (doręczone w dniu 9.01.2018 r.) pełnomocnika powódki z wyjaśnieniami, że pozwana przyjmując przedmiot najmu wiedziała o stanie technicznym lokalu użytkowego i nie zgłaszała w tym przedmiocie uwag. Wobec czego powódka nie uznała złożonego przez pozwaną wypowiedzenia.

(dowód: dokument o przeprowadzonych przeglądach – k. 18,

odpowiedź powódki na pismo dot. wypowiedzenia umowy najmu – k. 19,

zeznania świadka K. W. – k. 125-125v,

zeznania świadka M. G.- k. 135v-136)

Z twierdzeń pozwanej wynika, że urządzenia grzewcze znajdujące się w wynajętym lokalu użytkowym przez cały okres trwania umowy nie funkcjonowały prawidłowo. Problemy z instalacją grzewczą spowodowały u pozwanej utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej w szczególności w postaci niedogranych oraz zadymionych pomieszczeń. Mąż powódki podejmował wielokrotne próby naprawy pieca zmierzające do doprowadzenia go do stanu użyteczności.

(dowód: zeznania świadka K. B.- k. 115,

zeznania świadka B. N.- k. 115,

zeznania świadka M. S.- k. 135-135v)

W dniu 20 stycznia 2018 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty umówionego czynszu za miesiąc styczeń 2018 r. w kwocie 10.000 zł. Wezwanie zostało odebrane w dniu 7 lutego 2018 r. Pozwana pismem z dnia 8 lutego 2018 r. ustosunkowała się do doręczonego jej wezwania do zapłaty, odmawiając zapłaty czynszu najmu za miesiąc styczeń 2018 r., przedkładając przy tym kolejne wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym z dnia 2 stycznia 2018 r.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 8.02.2018 r. – k. 22,

wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną – k. 23-25)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym były okoliczności dotyczące łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego. Bezspornym był także fakt wypowiedzenia owej umowy przez pozwaną przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Powyższe bezsporności wynikają wprost z twierdzeń samych stron oraz z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w szczególności w postaci umowy najmu lokalu użytkowego.

Kwestią sporną pozostawały skuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przed terminem przez pozwaną. A w konsekwencji zasada odpowiedzialności pozwanej wobec powódki z tytułu zapłaty umówionego czynszu.

Rozstrzygając pierwsze ze zdiagnozowanych kwestii spornych jaką jest skuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przed terminem przez pozwaną wskazać należy, że roszczenia powódki wynikają z umowy najmu, zatem ich podstawą jest art. 659 § 1 k.c. Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Stosownie do art. 664 § 2 k.c., jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W realiach przedmiotowej sprawy, pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na niesprawną instalację grzewczą, niesprawny piec na pelet oraz niesprawną klimatyzację na sali balowej, podnosząc że przedmiot umowy najmu nie nadawał się do umówionego użytku. Z tak prezentowanym stanowiskiem pozwanej korelowały zeznania świadków A. B. (2), K. B. (2), B. N. (2) oraz M. G. (2). Ze współbrzmiących zeznań tychże świadków wynika, że urządzenia grzewcze znajdujące się w wynajętym lokalu użytkowym przez cały okres trwania umowy nie funkcjonowały prawidłowo. W/w świadkowie wskazali, że w trakcie zawierania umowy najmu nie było mowy o żadnych wadach w lokalu, w trakcie zaś trwania owej umowy ujawniły się kłopoty z piecem, które objawiały się zadymieniem pomieszczeń, brakiem możliwości ogrzania sal, pękaniem grzejników. Z zeznań tychże świadków wynika, że mąż powódki wielokrotnie bezskutecznie naprawiał piec. Świadkowie wskazali, że wadliwość instalacji grzewczej przekładała się na jakość organizowanych imprez w wynajętym przez pozwaną lokalu, a nawet odwołaniem umówionych wydarzeń. Przy tym Sąd dostrzegł, że zeznania w/w świadków współbrzmiły ze sobą i wzajemnie się uzupełniały, wobec czego zasługiwały na przymiot wiarygodności. Również okoliczność, iż

świadek A. B. (2) jest poręczycielem strony pozwanej w łączącym strony procesu stosunku obligacyjnym nie podważa wiarygodności tegoż świadka, a to z uwagi na wspomnianą korelację jego zeznań z zeznaniami pozostałych świadków, a także z uwagi na zbieżność owych zeznań z dokumentacją fotograficzną zalegającą w aktach sprawy. Na przedłożonych przez pozwaną kserokopiach zdjęć wykonanych dnia 21.12.2017 r. (vide: k. 52-53) widać bowiem zadymienie, strona powodowa zaś nie zaprzeczyła prawdziwości tych zdjęć, w tym także tego, że dotyczą tego pomieszczenia w wynajętym pozwanej lokalu oraz tego samego pieca, który miał ów lokal ogrzewać.

W opozycji do twierdzeń pozwanej były twierdzenia powódki w świetle których instalacja grzewcza w wynajętym lokalu działała bez zarzutu, ewentualne zaś problemy z dogrzaniem lokalu wynikały wyłącznie z zaniechań po stronie pozwanej co do właściwego eksploataowania pieca. W tym kontekście, oceniając wiarygodność owych twierdzeń przez pryzmat zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd dostrzegł rozbieżności w twierdzeniach powódki K. S. z twierdzeniami jej męża M. S. (1). Powódka wskazywała, że w okresie od października do grudnia jej mąż bywał w lokalu i regulował komputer przy piecu, i że za każdym razem mówił, że wszystko jest rozregulowane. Z kolei świadek M. S. (1) podał, że do grudnia nie dotykał się tego pieca. Świadek M. S. (1) wskazał nadto, że piec nie dymił, chyba że był nieczyszczony. Z kolei powódka podała, że nie było żadnego dymienia i wszystko było czyszczone na czas. Dalej powódka wskazała, że goście się skarżyli na ciepłą wodę, świadek M. S. (1) podał zaś, że wszystko było sprawne. Owe rozbieżności czynią stanowisko powódki na gruncie przedmiotowej sprawy całkowicie niewiarygodnym i wątpliwym. Jednocześnie nie uszło uwadze tut. Sądu, że powódka nie wykazała żadnym środkiem dowodowym, że instalacja grzewcza nadawała się do umówionego użytku, ograniczając się wyłącznie do niczym nieopartych twierdzeń, które w świetle twierdzeń pozwanej, popartych zeznaniami świadków – nie zasługuje na podzielenie.

W powyższym kontekście również Sąd dostrzegł twierdzenia powódki co do tego, że nie otrzymała żadnego wypowiedzenia umowy ani także wezwania pozwanej do usunięcia wad lokalu (vide: protokół rozprawy z dnia 29.01.2019 r.). Tymczasem zalegające w aktach sprawy dokumenty stanowiące owo wypowiedzenie oraz wezwanie do usunięcia wad lokalu zostały złożone przez samą powódkę na etapie wniesienia przedmiotowego pozwu, co wyklucza prawdziwość twierdzeń powódki co do braku doręczenia powódce tychże pism. Jednocześnie powódka sama w pozwie powoływała się na wspomniane dokumenty.

Abstrahując już zatem od rzeczywistego stanu technicznego wynajętego pozwanej lokalu użytkowego podnieść należy, że same już rozbieżności w twierdzeniach powódki z twierdzeniami jej męża, jak i niezgodne z prawdą twierdzenia powódki co do otrzymanej od pozwanej korespondencji poddają w wątpliwość nie tylko całokształt wiarygodności powódki, ale także budzą zastrzeżenia tut. Sądu co do rzeczywistych intencji co do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Należy w tym miejscu zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232, art. 3 kpc, art. 6 kc). Art. 6 kc określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Sąd nie jest też zobowiązany do zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7 poz. 76). W tym wypadku na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia, że najmowany lokal posiadał wadę ograniczającą przydatność lokalu do umówionego użytku. Ciężar ten w ocenie Sądu pozwana udźwignęła. Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do przyjęcia, że działania powódki oraz jej męża nie skutkowały skutecznym przywróceniem instalacji grzewczej do stanu użyteczności.

W tym kontekście nie uszło uwadze tut. Sądu, że ze zdjęć przedłożonych przez pozwaną wynika nie tylko sam fakt, że piec w wynajętym przez pozwaną lokalu dymi, ale również to, że ów piec dymił także po dokonaniu naprawy przez

świadka M. G. (2) która miała miejsce 30.12.2017 r. (wbrew twierdzeniom tegoż świadka, z których wynikało, że po dokonaniu naprawy wszystko w piecu działało dobrze i po odpaleniu pieca nic nie dymiło). Okoliczność zatem, że wedle twierdzeń świadka M. G. (2) piec został wyczyszczony i wszystko działało prawidłowo, podczas gdy dzień po jego naprawie piec nadal dymił (vide: zdjęcia z dnia 31.12.2017 r.) świadczy jednoznacznie o tym, że ów piec był niesprawny przez cały okres obowiązywania umowy najmu lokalu.

Trudno, w związku z tak ukształtowanymi okolicznościami oczekiwać od strony pozwanej kontynuowania prowadzenia działalności gospodarczej, zwłaszcza takiej, jakiej podjęła się pozwana (imprezy okolicznościowe, konieczność przygotowywania posiłków), albowiem w istocie brak możliwości dogrzania pomieszczeń oraz unoszący się dym (zwłaszcza w pomieszczeniach służących do przygotowywania posiłków) uniemożliwia prowadzenie takiej działalności. Oceniając całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zważywszy przy tym, że jest to postępowanie uproszczone, pozbawione dowodu z opinii biegłego sądowego (a nikt takiego dowodu zresztą nie zgłaszał) to Sąd bazował na tymże zgromadzonym materiale dowodowym. W ocenie Sądu zaś niezakwestionowanie przedłożonych przez pozwaną zdjęć, z których wynika, że piec pracuje ale dymi, a temperatura w pomieszczeniu nie zwiększa się – przemawia za stanowiskiem pozwanej. To z kolei implikuje fakt, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przez pozwaną bez zachowania terminów wypowiedzenia było, w ocenie Sądu, w pełni uzasadnione.

Powyższe przesądza o drugiej ze zdiagnozowanych w sprawie kwestii spornych jaką jest zasada odpowiedzialności pozwanej wobec powódki z tytułu zapłaty umówionego czynszu, albowiem domaganie się przez powódkę, mimo wypowiedzenia umowy najmu zapłaty czynszu za miesiąc styczeń 2018 r. stanowi nadużycie prawa (o którym mowa w art. 5 k.c.). W tym kontekście wskazać należy, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku; zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, lex nr 82293). W realiach przedmiotowej sprawy pozwana została w zasadzie pozbawiona możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, a przy tym także spodziewała się skutecznej reakcji powódki na zgłaszane przez nią postulaty dotyczące stanu technicznego lokalu użytkowego. Nie może to, w świetle zasad współżycia społecznego determinować po stronie pozwanej obowiązku zapłaty czynszu objętego niniejszym sporem.

Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa, o czym Sąd po myśli powołanych przepisów orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 k.p.c., zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Przedmiotową sprawę w całości przegrała powódka. Sąd w związku z tym zasądził na rzecz pozwanej od powódki kwotę 1.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składa się kwota 1800 zł tytułem zastępstwa procesowego oraz kwota 17 zł tytułem uiszczonyj opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, o czym orzekł jak w pkt II sentencji.